

Bebauungsplan "Waldsiedlung, Flur 24, Gemarkung Oberhöchstadt"

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BBauG

Lage:

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten der Stadt Kronberg, in der Flur 24, Gemarkung Oberhöchstadt, nördlich der Oberurseler Straße (L 3o15). Im Osten grenzt es an die Gemarkung Stierstadt, im Norden und Süden an die Gemarkung Steinbach an und hat nur nach Westen eine schmale Verbindung mit der Gemarkung Oberhöchstadt. Das Plangebiet ist allseitig von Wald umschlossen. Wie vielfach in vergleichbaren Lagen bei anderen Gemeinden, ist die Entstehung dieses Gebietes auf ein ehemaliges Munitionsdepot während des 2. Weltkrieges zurückzuführen. Die seinerzeit vorhandenen Baracken haben nach dem Krieg Flüchtlinge aufgenommen. Anfang der sechziger Jahre wurden diese Baracken durch eine ordnungsgemäße Bebauung ersetzt. 1966 hat die seinerzeit selbständige Gemeinde Oberhöchstadt für das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan aufgestellt. Parallel dazu hat sich seinerzeit, ohne Abdeckung durch einen Bebauungsplan, in der als Mischgebiet dargestellten Fläche, Gewerbegebiet angesiedelt, von dem bis heute noch eine Glasschleiferei übrig geblieben ist. Der Abstand dieser Siedlung zum Ortskern Oberhöchstadt beträgt ca. 1300 m.

Anlaß:

Ca. 2/3 des Plangebietes sind gem. den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche deckt sich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der ehemaligen Gemeinde Oberhöchstadt. Die restliche Fläche ist gem. den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der schwindenden Rentabilität der dort ansässigen Betriebe wurden diese z. T. aufgelöst und durch eine Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung langsam ersetzt. Die Erschließungsanlagen dieses Gebietsteiles sind überwiegend noch in Privateigentum und entsprechen nicht den Anforderungen, die heute an eine ordnungsgemäße Erschließung gestellt werden müssen. So besitzt dieser Planbereich, neben der ordnungsgemäßen Anbindung der Wohnbauflächen über eine ampelgesteuerte Kreuzung an die Oberurseler Landstraße, eine zusätzliche, noch nicht legalisierte private Anbindung, die in geringem Abstand zur voll ausgebauten Anbindung dieses Gebietes, ein zusätzlicher Gefahrenpunkt auf der L 3o15 werden kann. Eine weitere Besiedlung dieses Gebietes ohne ordnungsgemäße Planung, allein abgestützt auf den § 34 BBauG, kann zu städtebaulichen Mißständen führen, ohne daß eine ordnungsgemäße Erschließung gesichert wäre.

Ziele und Zwecke:

Die Möglichkeiten der Bauleitplanung sind aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Siedlungstätigkeit und der damit vorgegebenen Zwangspunkte bei der Erschließung stark eingegrenzt. Weiterhin war zu berücksichtigen, daß das gesamte Plangebiet aufgrund des regionalen Raumordnungsplanes im regionalen Grünzug liegt. Diese Vorgabe zwingt die Bauleitplanung, die noch vorhandenen Baulücken mit restriktiven Planungsfestsetzungen zu versehen. Dies drückt

sich in den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschößzahl und die Stellung der Baukörper aus. So ist vorgesehen, in den Mischgebietsflächen, gem. der bereits eingesetzten Entwicklung, eine nur max. eingeschossige Bauweise mit niedrigen Ausnutzungsziffern, wie einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 zuzulassen. Auf die vorhandene gewerbliche Nutzung wurde hierbei Rücksicht genommen, um die Existenz dieses Betriebes nicht grundsätzlich in Frage zu stellen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an einem baulichen Rahmen, der auch gem. § 34 BBauG zulässig wäre. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 600 qm ist hierbei eine flankierende Maßnahme, um intensive Besiedlungsformen, wie Reihenhausbauung und ähnliches auszuschließen. Die Abgrenzung der Mischgebietsflächen vom allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an dem gegenwärtigen Bestand, dem bereits bei der Flächennutzungsplanung Rechnung getragen wurde.

Eine Überprüfung der vorhandenen Wohnbauung hat weiterhin ergeben, daß von dem seinerzeit für dieses Gebiet von der ehemaligen Gemeinde Oberhöhnstadt aufgestellten Bauungsplan, in vielen Punkten abgewichen wurde. Es war daher notwendig, die inzwischen eingetretenen Fakten auch in diesen Bereich aufzunehmen und in einer neuen Planung festzuschreiben. Diese vorhandene Wohnbauung besteht aus 2 achtgeschossigen Wohnhochhäusern, 12 drei- und viergeschossigen Wohnhäusern und 28 Einfamilienhäusern in Form einer Reihenhausbauung. Die hierzu erforderlichen Nebenanlagen wie Garagen etc. sind weitgehend in Form von Reihen- oder Gemeinschaftsgaragen zusammengefaßt. Der freistehenden privaten Einzelhausbauung kam in diesem Gebiet nur eine unbedeutende Rolle zu. Aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen und im Hinblick auf die Lage des Gebietes im regionalen Grünzug konnte einer mehrfach geforderten Verdichtung der vorhandenen Wohnbauung nicht zugestimmt werden. Dies gilt umsomehr, als dabei in Einzelfällen in der Ausnutzung die Höchstwerte des § 17 BauNVO überschritten worden wären. Lediglich im Bereich der Reihenhausbauung sowie im Bereich des drei- und viergeschossigen Mietwohnungsbaues wurden die Geschößflächenzahlen über den Bestand hinaus soweit erhöht, daß ein Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse möglich wird. Bezüglich des Waldabstandslerlasses, der zum gegenseitigen Schutz von Wald und Wohnbauung einen Abstand von 35 m fordert, wird auf den derzeitigen Bestand der Wohnbauung verwiesen. Geringfügige Ausweitungen der Baugrenzen in diesem Bereich decken lediglich die Flächen ab, die auch im Rahmen des § 34 BBauG bebaubar wären.

Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet fehlen fast vollständig. So sind in dem Plangebiet weder öffentliche, noch private Einrichtungen - mit Ausnahme einer kleinen Gaststätte - vorhanden. Dies ist in erster Linie auf die Entwicklungsgeschichte dieses Siedlungsbereiches zurückzuführen. Für die Planung solcher Infrastruktureinrichtungen steht auch kein Raum mehr zur Verfügung. Die Einwohner des Plangebietes sind daher auf die Infrastruktureinrichtungen der benachbarten Ortschaften angewiesen.

Wegen der parallelen Lage der geplanten Erschließungsstraße im süd-östlichen Plangebiet, in geringem Abstand zur Oberurseler Straße, wurde dort ein Blendschutzzaun geplant. Die Forderung nach einer Lärmschutzmaßnahme des Hess. Straßenbauamtes in diesem Gebiet im Hinblick auf die geplante Südumgehung der L 3015 neu, wurde zurückgewiesen. Da die Notwendigkeit dieser Südumgehung bezweifelt wird und diese auch im Ausbauplan des Landes Hessen für die nächste Zukunft nicht vorgesehen ist, ergeben sich mittelfristig keine Realisierungschancen. Auch bei der Trassenführung können noch erhebliche Verschiebungen auftreten. Aus diesem Grund ist noch unbestimmt, ob die L 3015 neu

jemals Auswirkungen auf die Waldsiedlung haben wird. Da z. Zt. die Lage und Anbindung L 3015 neu an die L 3015 alt nicht feststeht, kann eine Lärmschutzeinrichtung weder nach ihrer Lage, Größe oder Art ausreichend bestimmt werden. Der Lärmschutz kann daher erst im Planfeststellungsverfahren ausreichend gewürdigt werden. Die vorliegende Planung sichert in erster Linie den Bestand der vorhandenen Wohnbebauung sowie die Erschließung der süd-östlichen Mischgebietsflächen.

Grünplanung:

Die grünplanerischen Festsetzungen beschränken sich auf ein Pflanzgebot entlang der Oberurseler Straße, beidseitig des geplanten Blendschutzzaunes. Sie haben zum Ziel den Eindruck einer geschlossenen Wand weitgehend zu mildern um visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Der Forderung, weitere detaillierte Grünfestsetzungen in die Planung aufzunehmen, konnte nicht gefolgt werden, da die Planung weitgehend eine Festbeschreibung des Bestandes darstellt und damit auch keine Durchsetzungsmöglichkeit für grünplanerische Auflagen besteht.

Erschließung:

Die vorhandenen Wohnbauflächen sind durch den Sudetenring, der als Stichstraße mit Wendeschleife ausgebildet wurde, erschlossen. Diese Erschließungsanlage ist voll ausgebaut. Der Sudetenring besitzt eine voll ausgebaute, ampelgesteuerte Anbindung an die L 3015. Weitere Erschließungsanlagen in den vorhandenen Wohngebieten sind nicht geplant.

Der östliche Teil der Mischgebietsfläche ist z. Zt. über einen Privatweg direkt an die L 3015 angeschlossen, ohne eine Verbindung zu den angrenzenden Wohnbauflächen. Ziel der Planung war es, diese Anbindung aufzuheben und über die voll ausgebaute Anbindung des Sudetenringes an die L 3015 anzuschließen. Die Erschließung der Mischgebietsflächen wurde in 4 Planvarianten untersucht, wobei der vorliegenden Lösung mit 2 parallel verlaufenden Stichstraßen in Nord-Süd-Richtung, die jeweils an ihrem Ende einen Wendehammer haben, aufgrund der geringsten Flächeninanspruchnahme der Vorzug gegeben wurde. Die westliche dieser beiden Stichstraßen erschließt hierbei lediglich 11 Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung. Aufgrund der geringen Frequentierung dieser Straße kann auf eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Als verkehrsberuhigte Wohnstraße reicht hier eine Ausbaubreite von 6,0 m entsprechend der vorhandenen Parzellenbreite aus. Die östliche Stichstraße, einschließlich der Verbindungsschleife mit Anschluß an den Sudetenring, ist aufgrund des vorhandenen Gewerbebetriebes für Lkw-Verkehr auszubauen. Die Kurvenradien wurden nach einer Überprüfung mit Schleppkurven für Lkw-Verkehr ausgelegt. Die Verkehrsart setzt eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg voraus. Da die Verkehrsbelastung jedoch nicht allzu hoch ist, empfiehlt sich eine Fahrbahnbreite von 5,0 m, bei einseitigem Gehweg von 1,5 m und einseitigem Schrammbord von 0,5 m Breite. Für diese Ausbaubreite und die Anlage des Wendehammers sind noch Grundstücksabtretungen aus den Vorgärten erforderlich. Die Verbindungsschleife zwischen den beiden Stichstraßen liegt ganz auf städtischem Gelände.

Die Kanalisation erfolgt im Mischsystem. In dem vorhandenen Wohngebiet sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. In den Mischgebietsflächen befinden sich z. T. noch alte Kanal- und Wasserleitungen, die in Privatbesitz sind und über Privatgrundstücke verlaufen, ohne daß entsprechende

Grunddienstbarkeiten eingetragen sind. Diese Leitungen entsprechen auch in ihren Ausführungen und Dimensionierungen nicht mehr den bautechnischen Bestimmungen. Es ist daher vorgesehen, diese stillzulegen und durch öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen im Zuge der öffentlichen Straßen zu ersetzen. Aufgrund des Hinweises des Wasserwirtschaftsamtes, daß evtl. nur eine begrenzte Löschwasserversorgungsmöglichkeit bestände, wurde dies überprüft und die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen.

Kosten:

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen folgende Kosten:

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze:	250.000,-- DM
Kanalisation (Teilmaßnahme):	80.000,-- DM
Wasserversorgung (Teilmaßnahme):	60.000,-- DM
Straßenbeleuchtung:	15.000,-- DM

insgesamt: 405.000,-- DM

Hiervon trägt die Stadt Kronberg den Kostenanteil, der nicht durch die z. Zt. geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird.

Bodenordnende Maßnahmen:

Das Plangebiet bedarf keiner Umlegung, entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Stand: Oktober 1982